

## INDICE GENERAL

### MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. SITUACION GEOGRAFICA
3. PLANTEAMIENTO VIGENTE
4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

### PLANOS

1. LOCALIZACION Y PLANEAMIENTO VIGENTE
2. ALINEACIONES SEGUN PLAN PARCIAL
3. NUEVA ALINEACION, PLANTA Y SECCION

La parcela objeto de este estudio de detalle se encuentra ubicada en la Hacienda Santa Rita, en el término municipal de San Juan de Aznalfarache (Sevilla). Los terrenos de la hacienda de Santa Rita están situados al norte del Barrio Alto de San Juan, entre la nueva carretera a Mairena del Aljarafe, y el hipermercado Continente.

## 2. SITUACION GEOGRAFICA

El presente estudio de detalle se redacta por encargo de la Dirección General de Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Los técnicos redactores del mismo han sido Jassone Ayerbe García y Francisco Javier Ruiz Recco, arquitectos.

## 1. ANTECEDENTES

DICIEMBRE 1987

---

ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACION DE ALINEACION EN LA PARCELA Nº 14 DEL PLAN PARCIAL STA. RITA. S. JUAN DE AZNALFARACHE

### 3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento en vigor, para estos terrenos, es el PLAN PARCIAL "SANTA RITA", aprobado definitivamente por los organismos competentes, con fecha 28 de Mayo de 1980.

Dentro de las determinaciones de dicho Plan Parcial, se califica la parcela que tratamos - la n° 14 - como de uso residencial, limitándose la altura de edificación a cuatro plantas.

La parcela n° 14, objeto de este estudio de detalle, queda definida en el plan parcial por los siguientes límites:

Al norte linda con la carretera de acceso al Cuartel de la Guardia Civil, al sur con la parcela n° 15 de dicho plan parcial -también de uso residencial-, al este con la calle de acceso rodado a las viviendas - que a su vez sirve a un bloque de viviendas existentes-, y al oeste con una calle peatonal que la separa de los terrenos de reserva escolar ( en estos terrenos se encuentra edificado un centro de educación especial que no ocupa la totalidad de la parcela).

Las dimensiones totales de la parcela son de 28 metros de ancho por 36 de largo, orientada la dimensión mayor en dirección norte-sur. En la fachada este el Plan Parcial obliga a un retroanqueo de cuatro (4) metros, con lo cual el ancho edificable de la parcela es de veinticuatro (24) metros.

El terreno donde se ubicará la calle para aparcamientos tiene una fuerte caída desde la parcela nº 14 hacia el bloque existente, o sea del oeste hacia el este). La urbanización de este viario implicará la realización de muros de contención que permitan ir salvando el desnivel. Dichos muros no deben superar los dos ó tres - a lo sumo - metros de altura por razones por una parte constructivas (terreno con alto contenido de arcilla no propicio para muros altos) y por otra parte de impacto ambiental y proximidad con otros edificios residenciales. Se hace, por lo tanto, necesario disponer uno de los salios junto a la fachada Este de la citada parcela (la cota inferior se

pendiente como la que es objeto de este documento, muy esquemático, siendo esto más acusado en las zonas de mayor terreno y curvas de nivel previstas presentan un tratamiento En el Plan Parcial vigente los aspectos relativos a niveles del

#### 5. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

El presente estudio de detalle tiene por objeto modificar la situación del retranqueo de fachada establecido por el Plan Parcial vigente, sin alterar su dimensión. Dicha modificación consiste en realizar el retranqueo de cuatro metros, exigido por el Plan Parcial, en la fachada este, en lugar de en la fachada oeste, manteniendo la volumetría y demás condiciones urbanísticas que aquel establece.

#### 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Jasone Ayerbe Garcia Fco, Javier Ruiz Recco



Sevilla, Diciembre 1987  
Fdo, Los Arquitectos;

El retranqueo antes previsto en la fachada oeste, donde los portales quedarán a nivel de una calle peatonal, daba lugar a una banda que no tiene un uso especificado en la normativa y, tampoco, una utilidad clara. Es por eso que se modifica la situación del retranqueo desde la linde oeste a la este, sin alterar su dimensión (y por lo tanto sin variar la anchura prevista para la edificación = bloque de 24 mts.) ni otros parámetros.

Encontraría al nivel de los aparcamientos y la superior al de los portales, y prever para acceso a dichos portales una banda o plataforma que puede situarse íntegramente dentro del límite de la parcela no restando por lo tanto espacio a la zona de aparcamientos ya de por sí estricta, si disponemos el retranqueo marcado por el Plan Parcial en esta linde.